

# Fondsvertrag

---

mit Anhang vom 10. Juni 2024



PURE Swiss Opportunity REF

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“  
für qualifizierte Anleger  
(nachfolgend: „Immobilienfonds“)

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I. Grundlagen</b>	<b>3</b>
§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	3
<b>II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien</b>	<b>4</b>
§2 Der Fondsvertrag	4
§3 Die Fondsleitung	4
§4 Die Depotbank	5
§5 Die Anleger	6
§6 Anteile und Anteilsklassen	8
<b>III. Richtlinien der Anlagepolitik</b>	<b>8</b>
<b>A. Anlagegrundsätze</b>	<b>8</b>
§7 Einhaltung der Anlagevorschriften	8
§8 Anlageziel und Anlagepolitik	9
§9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel	12
<b>B. Anlagetechniken und -instrumente</b>	<b>12</b>
§10 Effektenleihe	12
§11 Pensionsgeschäfte	12
§12 Derivate	12
§13 Aufnahme und Gewährung von Krediten	13
§14 Belastung der Grundstücke	13
<b>C. Anlagebeschränkungen</b>	<b>13</b>
§15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen	13
<b>IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten</b>	<b>14</b>
§16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten	14
§17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel	15
<b>V. Vergütungen und Nebenkosten</b>	<b>16</b>
§18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	16
§19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	17
<b>VI. Rechenschaftsablage und Prüfung</b>	<b>19</b>
§20 Rechenschaftsablage	19
§21 Prüfung	19
<b>VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen</b>	<b>19</b>
§22	19
<b>VIII. Publikationen des Immobilienfonds</b>	<b>20</b>
§23	20
<b>IX. Umstrukturierung und Auflösung</b>	<b>20</b>
§24 Vereinigung	20
§25 Umwandlung in eine andere Rechtsform	22
§26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung	23
<b>X. Änderung des Fondsvertrages</b>	<b>24</b>
§27	24
<b>XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand</b>	<b>24</b>
§28	24

## I. Grundlagen

---

### §1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «PURE Swiss Opportunity REF» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG») für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3<sup>ter</sup> KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen («FIDLEG»).
2. Fondsleitung ist die PURE Funds AG, Zug.
3. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
4. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA») hat auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:
  - a) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes;
  - b) die Pflicht, die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert zu publizieren;
  - c) die Pflicht, bei Sacheinlagen neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
  - d) die Pflicht, wonach Anlagen in unbebaute Grundstücke nur zulässig sind, wenn diese für eine umgehende Überbauung geeignet sind und über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen (§8); derartige Anlagen sind jedoch den Anlagebeschränkungen gemäss §15 unterworfen;
  - e) die Pflicht, wonach die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach der Lancierung des Immobilienfonds erfüllt sein müssen. Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss §15 bis zum 31. Dezember 2025 erfüllen;
  - f) die Pflicht, dass die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen darf. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz wurde bis zum 31. Dezember 2025 bewilligt. Bis zu diesem Datum darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Die FINMA hat diesen Anlagefonds weiter gemäss Art. 50 des Finanzdienstleistungsgesetz vom 15. Juni 2018 («FIDLEG») von der Prospektspflicht befreit. Anstelle des Prospektes gibt die Fondsleitung im Anhang zu diesem Fondsvertrag den Anlegern ergänzende Angaben, namentlich über eine allfällige Delegation von Teilaufgaben der Fondsleitung, über die Zahlstelle und über die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit. Im Zusammenhang einer Sacheinlage kann das Bezugsrecht der Anleger beschränkt werden.

## II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

---

### §2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern<sup>1</sup> einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

### §3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerten Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.  
Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.  
Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderlichen Bewilligungen verfügen.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe §28).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von §24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von §25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von §26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

#### **§4 Die Depotbank**

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerten Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer

- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Anhang über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

## **§5 Die Anleger**

1. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anlegerinnen und Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 und 3<sup>ter</sup> KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG beschränkt.

Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von §17 Ziff. 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.  
Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. §17 Ziff. 2).  
Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank, die Fondsleitung und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
  - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
  - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Anhangs erworben haben oder halten;
  - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar



darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing);

- d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.

## **§6 Anteile und Anteilsklassen**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen, und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von §27.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilsscheines zu verlangen.
6. Die Depotbank und die Fondsleitung sind verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilsklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von §17 zurückzugeben, an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt oder in Anteile einer anderen Klasse umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Anteilsklasse dieses Immobilienfonds oder, sofern dies nicht möglich ist, eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von §5 Ziff. 8 der betreffenden Anteile vornehmen.
7. Die Anteile werden ausserbörslich gehandelt.

## **III. Richtlinien der Anlagepolitik**

---

### **A. Anlagegrundsätze**

#### **§7 Einhaltung der Anlagevorschriften**

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss §8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen



Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen fünf Jahre nach Lancierung erfüllen (vgl. §1 Ziff. 4 lit. d). Nach Ablauf dieser Frist sind die Anlagebeschränkungen ständig einzuhalten. Die im dritten, vierten und fünften Jahr nach Lancierung einzuhaltenden Beschränkungen sind ebenfalls in §15 aufgeführt.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

## §8 Anlageziel und Anlagepolitik

1. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals, einem kontinuierlichem Kapitalwachstum sowie der Ausschüttung angemessener Erträge. Ergänzend verfolgt der Immobilienfonds eine systematische und schrittweise Optimierung der Immobilienwerte hinsichtlich nachhaltiger Kriterien.
2. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds grundsätzlich direkt in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird, sowie in zulässige Anlagen gemäss § 15 (namentlich auch in Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen). Bevorzugt soll in Immobilienanlagen in den wirtschaftlich starken sowie in aufstrebenden städtischen Regionen der Schweiz investiert werden. Die Ausnutzung von vorhandenem Potential bei Liegenschaften und Grundstücken durch aktives Management und spezifische Massnahmen spielen eine zentrale Rolle. Langfristig wird eine sektorielle Diversifikation mit Fokus der Soll-Mieterträge aus Wohnen mit Wohnliegenschaften, Liegenschaften mit gemischter Nutzung und kommerziell genutzten Liegenschaften mit einem Wohnanteil angestrebt werden. Zum Zwecke der Diversifikation kann der Immobilienfonds auch in rein kommerziell genutzte Liegenschaften investieren. Spezialimmobilien fallen unter den Wohnanteil, sofern sie auch Wohncharakter haben (z.B. Seniorenresidenzen, Altersheime, Pflegeheime, Wohnheime, Studentenwohnheime, Serviced Apartments etc.). Mit kommerziell genutzten Liegenschaften sollen die Erträge langfristig überwiegend aus den Hauptgruppen Verwaltung/Büro, Gewerbe/Logistik/Handel und Retail/lokale Fachzentren generiert werden. Die Gesamtheit der Objekte mit stabilem Cashflow werden ergänzt durch Objekte mit Potential, welche durch aktive Massnahmen realisiert werden können (z.B. Repositionierung, Kostenmanagement, Umnutzung, Entwicklung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse etc.). Bei diesen Massnahmen und bei Zukäufen werden neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt. Indirekte Anlagen sind ausnahmsweise möglich.

Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen berücksichtigt der Immobilienfonds bei seinen Anlageentscheidungen einen nachhaltigen Investitionsansatz entlang des Immobilienlebens- und Investitionszyklen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Immobilien, Betriebsmanagement, Renovierung, Unterhalt und Abriss) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Immobilien hinsichtlich vordefinierter Nachhaltigkeitskriterien. Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels «**ESG-Integration**» und einem «**Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung**». Namentlich sollen die Energieeffizienz und der Klimaschutz gefördert werden. Ebenfalls soll die Zufriedenheit der Stakeholder gefördert werden.

Sowohl eine ESG-Integration als auch eine Klima-Ausrichtung werden dadurch berücksichtigt.

Folgende Nachhaltigkeitsziele der United Nations Organisation (UNO) (Sustainable Development Goals, SDG, abrufbar unter [sdgs.un.org/goals](https://sdgs.un.org/goals)) werden berücksichtigt:

- Massnahmen zum Klimaschutz (Goal Nr. 13);
- Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (Goal Nr. 8);
- Nachhaltige Städte und Gemeinden (Goal Nr. 11);
- Bezahlbare und saubere Energie (Goal Nr. 7); und
- Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen (Goal Nr. 6).

Entsprechend den Vorgaben der Klimastrategie der Schweiz, wird darauf abgezielt, die Treibhausgase des Bestandesportfolio als Zwischenziel vom Stand 2024 bis 2035 um 50% (für Scope 1 und 2) und bis 2050 auf Netto Null zu reduzieren (**Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung**). Sofern nicht anders vermerkt, beziehen sich die definierte Ausrichtung, Ziele und Massnahmen auf das gesamte Immobilienportfolio des Immobilienfonds, d.h. nicht jeder einzelne Immobilienwert muss zum Zeitpunkt des Anlageentscheides alle relevanten Kriterien erfüllen. Entscheidend ist die Erfüllung der in der Anlagepolitik genannten Vorhaben auf Stufe Gesamtportfolio des Immobilienfonds.

Mit dem Nachhaltigkeitsansatz «**ESG-Integration**» berücksichtigt die Fondsleitung die Aspekte Ökologie (environmental, E), Soziales (social, S) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (governance, G) bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung von Immobilienwerten, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz und verfolgt eine systematische und kontinuierliche Optimierung der Immobilienwerte hinsichtlich ESG-Performance. Ebenfalls werden weitere Massnahmen und Kriterien in den Bereichen Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung umgesetzt.

ESG-Chancen und -Risiken werden bei Anlageentscheidungen und in Finanzanalysen sowohl quantitativ als auch qualitativ berücksichtigt. Die Verringerung des Ausstosses von Treibhausgasen steht im Vordergrund, weshalb für die Liegenschaften portfolioweit der direkte (Scope 1) und indirekte (Scope 2) Ausstoss von CO<sub>2</sub> gemessen und berechnet wird (Basis Energieverbrauch). Für die Reduktion wird die Klimastrategie des Bundes als Zielwert verwendet. Somit sollen die Treibhausgase bis 2050 auf Netto-Null gesenkt werden. Die Fondsleitung definiert zu diesem Zweck einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad. Der Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Das Reduktionsziel soll insbesondere durch den Ersatz von Heizungen auf Basis fossiler Energieträger, Gebäudehüllensanierungen, Einsatz von energieeffizienten Apparaten und Geräten, den Bau von Photovoltaik-Anlagen, allgemein durch Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und der Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität erreicht werden. Die einzelnen Massnahmen werden für jede Liegenschaft des Bestandesportfolio oder beim Erwerb neuer Liegenschaften individuell geprüft und umgesetzt. Berücksichtigt werden dabei Kriterien wie ökologische Qualität, Substanz, Umweltrisiken und finanzielle Tragbarkeit. Bei Anlagen in andere Immobilienfonds (inkl. Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen) beachtet die Fondsleitung bei ihren Anlageentscheidungen, dass diese Immobilienfonds eine mit diesem Immobilienfonds vergleichbare ESG-Integration und Nachhaltigkeitsansatz Klima

Ausrichtung aufweisen. Namentlich berücksichtigt die Fondsleitung, dass die Immobilienfonds eine vergleichbare Zielsetzung in Bezug auf die Senkung der Treibhausgase aufweisen.

Die aufgezeigten Zwischenziele und Massnahmen werden von der Fondsleitung periodisch überarbeitet und bei Bedarf angepasst. Anpassungen können sich namentlich durch Gesetzesänderungen, politische oder gesellschaftliche Einflüsse, ökonomische Überlegungen und technische Entwicklungen ergeben. Für weitergehende Erläuterungen zu den Risiken, dem Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung, der Umsetzung und Messung des Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung, sowie dem Prozess wird auf Ziff. 6 des Anhangs sowie auf den Bereich «ESG» auf der Webseite der Fondsleitung ([www.pure.swiss](http://www.pure.swiss)) verwiesen.

3. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör;

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
- Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen; überwiegend ist der kommerzielle Anteil an einer Liegenschaft, wenn der Ertrag daraus mindestens 60% des Liegenschaftsertrags ausmacht (Kommerziell genutzte Liegenschaften);
- Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen; eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20 Prozent, aber weniger als 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht. Bei gemischt genutzten Liegenschaften werden die Nutzungen gemäss den Erträgen den Nutzungssegmenten zugerechnet;
- Spezialimmobilien (Studenten- oder Seniorenwohnungen, Spitäler, Alters- und Pflegeheime, Schulen, öffentlich genutzte Liegenschaften etc.);
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können. Abweichend davon gelten für den Immobilienfonds als zulässige Grundstücke auch unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen, erschlossen sind und die mit zeitnahe Start der Projektierung mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt (unbebaute Grundstücke mit Entwicklungsprojekten). Die Anlage in solche Grundstücke ist gemäss § 15 Ziff. 4 beschränkt;
- Stockwerkeigentum;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten). Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein.

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

- c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) und Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von §19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

4. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Anhang offengelegt.

## **§9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel**

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach §14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

## **B Anlagetechniken und -instrumente**

### **§10 Effektenleihe**

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

### **§11 Pensionsgeschäfte**

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### **§12 Derivate**

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### §13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

### §14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Die FINMA hat von diesem Grundsatz eine Ausnahme bis zum 31. Dezember 2025 bewilligt. Bis zum 31. Dezember 2025 darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1<sup>bis</sup> KKV Stellung zu nehmen.

## C. Anlagebeschränkungen

### §15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen. Die Fondsleitung muss die Anlagebeschränkungen gemäss dieser Bestimmung spätestens bis zum 31. Dezember 2025 vollständig erfüllen und anschliessend ständig einhalten. Die nachfolgend in Klammern aufgeführten Begrenzungen und Vorgaben zur Risikoverteilung sind jeweils spätestens zwei Jahre, drei Jahre und vier Jahre nach Lancierung zu erfüllen und einzuhalten.

Dadurch kann während dieses beschränkten Zeitraumes eine Konzentration des Vermögens des Immobilienfonds auf wenige Grundstücke im Sinne von §8 Ziff. 2 Bst. a) des Fondsvertrages bestehen. Dies kann zu einem Gesamtrisiko des Immobilienfonds führen, welches über dem Risiko eines Immobilienfonds liegt, welcher die nachfolgenden Anlagebeschränkungen bereits nach zwei Jahren einhalten muss.

2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn (vier/sechs/acht) Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Nach Ablauf der zweijährigen Frist gemäss Art. 67 Abs. 4 KKV darf der Verkehrswert eines Grundstückes nicht mehr als 35% des Fondsvermögens betragen. Ab dem 31. Dezember 2025 ist diese Quote auf 25% festgesetzt.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss §8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%, darin eingeschlossen sind unbebaute Grundstücke mit Entwicklungsprojekten bis höchstens 15%;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;



- d) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen) und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
- e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

#### **IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten**

---

##### **§16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten**

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizerfranken (CHF) berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.



7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

#### **§17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch gestützt auf die Bewilligung der FINMA gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit §5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder ein Wertpapierhaus einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Anhang regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss §16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss §18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss §18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.
- Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.
- Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.
9. Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, können die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben werden.

## **V. Vergütungen und Nebenkosten**

---

### **§18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger**

- 1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.
- 2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.
- 3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf

eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. §17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Fonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert seiner Anteile eine Kommission berechnet werden. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Anhang ersichtlich.

## **§19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,00% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die *pro rata temporis* bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in §4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.1% des Nettoinventarwertes, die *pro rata temporis* bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.25% des Bruttobetrages der Ausschüttung.

4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;

- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;

- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;

- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;

- f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;

- g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;

- h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragendem geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
- 5) Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrags entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
  - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
  - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
  - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
  - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
  - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
  - g) Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds;
  - h) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder ein Wertpapierhaus (inkl. Market Making).
6. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken bis maximal 3% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
  - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten bis maximal 4% der Baukosten;
  - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

8. Kosten nach Ziff. 4 Bst. A und Ziff. 5 Bst. A werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
9. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach §19 Anspruch hat.
10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Anhang Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
11. Die Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatte höchstens 2% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
12. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

## **VI. Rechenschaftsablage und Prüfung**

---

### **§20 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss §5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

### **§21 Prüfung**

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## **VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen**

---

### **§22**

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.  
Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und;
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## **VIII. Publikationen des Immobilienfonds**

---

### **§23**

1. Publikumsorgan des Immobilienfonds ist das im Anhang genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf dem im Anhang bezeichneten Publikationsorgan. Die Fondsleitung ist von der Preispublikation befreit. Sie veröffentlicht die Preise jedoch auf freiwilliger Basis gemäss den Angaben im Anhang.
4. Der Fondsvertrag mit Anhang sowie die jeweiligen Jahresberichte und das Basisinformationsblatt können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## **IX. Umstrukturierung und Auflösung**

---

### **§24 Vereinigung**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.



2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen;
    - die Rücknahmebedingungen;
    - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung.
  - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.  
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss §19 Ziff. 4.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach §23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden

Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

## **§25 Umwandlung in eine andere Rechtsform**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank den Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
  - a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
  - b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,
    - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
    - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
    - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
    - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
    - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
    - das Publikationsorgan.
  - d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
  - e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält

Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

## **§26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung**

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

## **X. Änderung des Fondsvertrages**

---

### **§27**

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss §23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

## **XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

---

### **§28**

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutschsprachige Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 10. Juni 2024 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 17. März 2023.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Der vorliegende Fondsvertrag wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 10. Juni 2024 genehmigt.

---

*gez. Die Depotbank*

---

*gez. Die Fondsleitung*

# Anhang zum Fondsvertrag

---

des PURE Swiss Opportunity REF vom 27. Januar 2025



PURE Swiss Opportunity REF

## **1. Informationen zur Fondsleitung**

### **1.1. Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds und zur Fondsleitung**

Der Fondsvertrag des PURE Swiss Opportunity REF (der „Immobilienfonds“) wurde von der PURE Funds AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 7. August 2020 genehmigt.

Die Fondsleitung ist die PURE Funds AG. Seit der Gründung im Jahre 2019 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz an der Gotthardstrasse 14 in 6300 Zug im Fondsgeschäft tätig. Die Fondsleitung erhielt die Bewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 20. Mai 2020.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt per 31. Dezember 2023 CHF 1.5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. Mit der Zusammensetzung des Aktionariates ist die uneingeschränkte Unabhängigkeit der Fondsleitung von anderen Bewilligungsträgern gewährleistet.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz derzeit eine kollektive Kapitalanlage.

Weitere Informationen zur Fondsleitung sind auf [www.pure.swiss](http://www.pure.swiss) erhältlich.

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Marco Fiorini, Präsident
- Carmen Lauener, Vizepräsidentin
- Dr. Felix Horber, Mitglied
- Jan Bärthel, Mitglied

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Flavio Lauener, CEO / CIO
- André Schülke, CFO / COO
- Rainer-Michael Kirschner, Head Investment Management

### **1.2. Übertragung der Anlageentscheide**

Die Anlageentscheide für den Immobilienfonds werden von der Fondsleitung wahrgenommen und sind nicht an Dritte übertragen worden. Die Fondsleitung verfügt über Fachpersonal, welches Gewähr für eine einwandfreie Geschäftsführung bietet und in der Lage ist, nachhaltigen Nutzen für die Anleger zu stiften.

### **1.3. Übertragung von Teilaufgaben**

Die Fondsleitung hat Teilaufgaben der Fondsleitung im Bereich der kaufmännischen Liegenschaftenverwaltung der Immobilien an die Wincasa AG, Winterthur delegiert, welche i.d.R. auch die technische Liegenschaftenverwaltung wahrnimmt. Letztere kann indes auch an weitere, lokal spezialisierte Bewirtschaftungsunternehmen delegiert werden.

Die genaue Ausführung des Auftrages ist in einem Vertrag zwischen den Parteien geregelt.



## **2. Informationen über die Depotbank**

### **2.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank**

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend die „BCV“) fungiert als Depotbank. Die BCV wurde durch Dekret des Waadtländer Grossrats vom 19. Dezember 1845 auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft. Sitz und Geschäftsleitung befinden sich am Place St-François 14 in 1003 Lausanne / Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben.

Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank spezialisiert auf Vermögensverwaltung, sowie drei Gesellschaften zur Leitung von Investmentfonds. Die Bank verfügt über eine Niederlassung in Guernsey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch), die im Bereich strukturierte Finanzprodukte tätig ist. Die Eigenmittel beliefen sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 3'713 Millionen.

### **2.2. Weitere Angaben zur Depotbank**

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat.

Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als ein ausländisches Finanzinstitut, das den Meldepflichten gemäss Modell 2 IGA des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code unterliegt („Reporting Model 2 FFI“), angemeldet.

### **3. Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen und Kotierung und Handel**

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. §17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. §5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Der Nettowert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus Ziff. 5.4 des Anhangs ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus Ziff. 5.4 des Anhangs ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank oder das damit betraute Wertpapierhaus in den Publikationsorganen.

#### **Regelmässiger ausserbörslicher Handel**

Die Anteile des Immobilienfonds sind nicht an einer Börse kotiert. Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die BCV sicher.

Die Fondsleitung hat die Organisation des Anteilshandels der BCV übertragen, ohne ihr jedoch das Exklusivrecht dafür zu gewähren. Der Fondsleitung steht es frei, weitere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Wertpapierhäuser zu treffen. Die Modalitäten der Organisation des Anteilshandels sind in einer diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Fondsleitung und der BCV unter Einhaltung der

anwendbaren Vorschriften geregelt. Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile in den Publikationsorganen gleichzeitig mit der Bekanntgabe dieser Werte an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betrauten Bank.

#### **Kontaktperson für den ausserbörslichen Handel:**

Immo Desk immo.desk@bcv.ch Telefon: 021 212 40 96

## **4. Informationen über Dritte**

### **4.1. Zahlstelle**

Zahlstelle ist die Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14 in 1003 Lausanne sowie sämtliche Filialen und Zweigniederlassungen.

### **4.2. Vertreiber**

Die Fondsleitung hat zur Zeit keine Institute mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds beauftragt.

### **4.3. Prüfgesellschaft**

Als Prüfgesellschaft amtet die Pricewaterhouse Coopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

### **4.4. Schätzungsexperten**

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexpertin ernannt:

#### **Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich**

Folgende Hauptverantwortliche der Schätzungsexpertin betreuen das Mandat:

- Herr Nico Müller, Director, MRICS, MSc in Architecture ETH, Wüest Partner AG, Zürich
- Herr Adrian Kröpfli, Manager, BSc in Architecture ETH, MSc in Real Estate HSLU, Wüest Partner AG, Zürich

Wüest Partner AG zeichnet sich durch ihre langjährige Erfahrung im Bereich Immobilienschätzungen für regulierte Institute aus. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und Wüest Partner abgeschlossener Auftrag.

## **5. Nachhaltigkeitsansatz**

Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen berücksichtigt der Immobilienfonds bei seinen Anlageentscheidungen einen nachhaltigen Investitionsansatz entlang des Immobilienlebens- und Investitionszyklen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Immobilien, Betriebsmanagement, Renovierung, Unterhalt und Abriss) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Immobilien hinsichtlich vordefinierter Nachhaltigkeitskriterien. Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels «**ESG-Integration**» und einem «**Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung**». Namentlich sollen die Energieeffizienz und der Klimaschutz gefördert werden. Ebenfalls soll die

Zufriedenheit der Stakeholder gefördert werden. Sowohl eine ESG-Integration als auch eine Klima-Ausrichtung werden dadurch berücksichtigt.

Folgende Nachhaltigkeitsziele der United Nations Organisation (UNO) (Sustainable Development Goals, SDG, abrufbar unter [sdgs.un.org/goals](https://sdgs.un.org/goals)) werden berücksichtigt:

- Massnahmen zum Klimaschutz (Goal Nr. 13);
- Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (Goal Nr. 8);
- Nachhaltige Städte und Gemeinden (Goal Nr. 11);
- Bezahlbare und saubere Energie (Goal Nr. 7); und
- Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen (Goal Nr. 6).

Entsprechend den Vorgaben der Klimastrategie der Schweiz, wird darauf abgezielt, die Treibhausgase des Bestandesportfolio als Zwischenziel vom Stand 2024 bis 2035 um 50% (für Scope 1 und 2) und bis 2050 auf Netto Null zu reduzieren (**Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung**). Sofern nicht anders vermerkt, beziehen sich die definierte Ausrichtung, Ziele und Massnahmen auf das gesamte Immobilienportfolio des Immobilienfonds, d.h. nicht jeder einzelne Immobilienwert muss zum Zeitpunkt des Anlageentscheides alle relevanten Kriterien erfüllen. Entscheidend ist die Erfüllung der in der Anlagepolitik genannten Vorhaben auf Stufe Gesamtportfolio des Immobilienfonds.

Mit dem Nachhaltigkeitsansatz «**ESG-Integration**» berücksichtigt die Fondsleitung die Aspekte Ökologie (environmental, E), Soziales (social, S) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (governance, G) bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung von Immobilienwerten, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz und verfolgt eine systematische und kontinuierliche Optimierung der Immobilienwerte hinsichtlich ESG-Performance. Ebenfalls werden weitere Massnahmen und Kriterien in den Bereichen Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung umgesetzt.

ESG-Chancen und -Risiken werden bei Anlageentscheidungen und in Finanzanalysen sowohl quantitativ als auch qualitativ berücksichtigt. Die Verringerung des Ausstosses von Treibhausgasen steht im Vordergrund, weshalb für die Liegenschaften portfolioweit der direkte (Scope 1) und indirekte (Scope 2) Ausstoss von CO<sub>2</sub> gemessen und berechnet wird (Basis Energieverbrauch). Für die Reduktion wird die Klimastrategie des Bundes als Zielwert verwendet. Somit sollen die Treibhausgase bis 2050 auf Netto-Null gesenkt werden. Die Fondsleitung definiert zu diesem Zweck einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad. Der Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Das Reduktionsziel soll insbesondere durch den Ersatz von Heizungen auf Basis fossiler Energieträger, Gebäudehüllensanierungen, Einsatz von energieeffizienten Apparaten und Geräten, den Bau von Photovoltaik-Anlagen, allgemein durch Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und der Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität erreicht werden. Die einzelnen Massnahmen werden für jede Liegenschaft des Bestandesportfolio oder beim Erwerb neuer Liegenschaften individuell geprüft und umgesetzt. Berücksichtigt werden dabei Kriterien wie ökologische Qualität, Substanz, Umweltrisiken und finanzielle Tragbarkeit. Bei Anlagen in andere Immobilienfonds (inkl. Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen) beachtet die Fondsleitung bei ihren

Anlageentscheidungen, dass diese Immobilienfonds eine mit diesem Immobilienfonds vergleichbare ESG-Integration und Nachhaltigkeitsansatz Klima Ausrichtung aufweisen. Namentlich berücksichtigt die Fondsleitung, dass die Immobilienfonds eine vergleichbare Zielsetzung in Bezug auf die Senkung der Treibhausgase aufweisen.

Die Verbrauchsdaten werden pro Liegenschaft, namentlich durch messbare Verbrauchswerte wie Wärme, Strom und Wasser, anhand von Nebenkostenabrechnungen erhoben und anhand der Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) ermittelt (Kennzahlen sind u.a. der Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Treibhausgasintensität und der Wärmeträgermix). Wenn nicht anders vermerkt, beziehen sich die Nachhaltigkeitskennzahlen auf das gesamte Immobilienportfolio und umfassen Scope 1 und Scope 2 (nur Allgemestrom). Die Nachhaltigkeitskennzahlen werden im Jahresbericht des Immobilienfonds veröffentlicht.

Die aufgezeigten Zwischenziele und Massnahmen werden von der Fondsleitung periodisch überarbeitet und bei Bedarf angepasst. Anpassungen können sich namentlich durch Gesetzesänderungen, politische oder gesellschaftliche Einflüsse, ökonomische Überlegungen und technische Entwicklungen ergeben. Ergänzende Informationen finden sich auf der Webseite der Fondsleitung ([www.pure.swiss](http://www.pure.swiss)).

## **6. Weitere Informationen**

### **6.1. Nützliche Hinweise**

Valorenummer: 55585462  
ISIN-Nummer: CH0555854626  
Kotierung/Handel: nicht an einer Börse kotiert, ausserbörslicher Handel  
Rechnungsjahr: 1. Januar bis 31. Dezember  
Anteile: werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt  
Ausschüttungstermin: innerhalb von 4 Monaten  
Rechnungseinheit: Schweizer Franken (CHF)

### **6.2. Hinweis zum Einsatz von Derivaten als Anlagetechnik**

Die Fondsleitung verzichtet auf den Einsatz von Derivaten als Teil der Anlagetechnik.

### **6.3. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften**

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer

(Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.**

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

**Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch, AIA):** Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches (AIA) im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes schweizerisches Finanzinstitut.

**FATCA:** Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Non-Reporting Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.



## 6.4. Vergütungen und Nebenkosten

### Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrages):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland von zusammen	max. 3%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	max. 3%
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages	0.5%

### Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrages):

Verwaltungskommission der Fondsleitung	max. 1% p.a. des Gesamtfondsvermögens
Depotbankkommission der Depotbank	max. 0.1% p.a. des Nettoinventarwertes
Market Maker	CHF 20'000 p.a.

Die Verwaltungskommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Zusätzlich werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss diesem Anhang bezahlt.

Die Depotbankkommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags Aufgaben.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in §19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

**Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.**

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- die Organisation von Road Shows;
- die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen;
- die Herstellung von Werbematerial; und
- die Schulung von Vertriebsmitarbeitern etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren bezahlt werden, welche dem Vermögen des Immobilienfonds belastet wurden und somit das Vermögen des Immobilienfonds nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung und deren Beauftragte sind:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der Kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

Auf Anfrage des Anlegers legen die Fondsleitung und deren Beauftragte die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

#### **Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»):**

- Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) abgeschlossen.
- Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

### Total Expense Ratio:

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER REF) betrug:

TERref	31. Dezember 2023	31. Dezember 2022
TERref GAV	0.78%	0.65%
TERref NAV	1.53%	1.30%

### Anlagen in verbundene Kapitalanlagen:

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet. Die Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 2% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

### 6.5. Die wesentlichen Risiken

Der Fonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die unten aufgeführten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Anleger, die den Kauf von Fondsanteilen in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes (bis zu einem Totalverlust) führen. Insbesondere bestehen die folgenden Faktoren, Risiken und Ungewissheiten:

#### Konjunkturelle Entwicklung

Der Fonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Er ist mithin von der konjunkturellen Entwicklung und von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig. Negative konjunkturelle Entwicklungen können namentlich zu höheren Leerständen bei den vom Fonds gehaltenen Liegenschaften führen. Allgemeine wirtschaftliche Abschwächungen, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder eine verminderte Standortattraktivität der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich können den Fonds ebenfalls negativ beeinflussen.

#### Veränderungen des Schweizer Immobilienmarkts

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt kann es zu Schwankungen bei Angebot und Nachfrage kommen, welche im Einklang mit, aber auch unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung auftreten können. Solche Schwankungen können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. So kann ein Überangebot zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen. Dies kann auch negative Auswirkungen für den Fonds haben. Es können

indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich sein kann. Auch bei langfristig vermieteten Immobilien gibt es keine Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags wieder zu mindestens den gleichen Konditionen vermietet werden können.

### **Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien**

Die Bewertung von Immobilien basiert auf zahlreichen Faktoren und hängt nicht zuletzt von einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren durch den Schätzungsexperten ab. Die vom Fonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, zumal der Verkaufspreis von Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs abhängt.

### **Zinsentwicklung und Refinanzierungsrisiko**

Kredit- und Kapitalmarktzinssätze sind ständigen, nicht immer vorhersehbaren Veränderungen ausgesetzt. Insbesondere Veränderungen des Hypothekenzinssatzes und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge wie auch auf die Finanzierungskosten haben. Es besteht das Risiko, dass die Erneuerung von Finanzierungen nicht oder nur zu höheren Kosten möglich ist.

### **Erstellung von Bauten und Bauprojekten**

Der Immobilienfonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Es liegt in der Natur von Projekten im Zusammenhang mit dem Bau, dem Umbau und der Renovation von Immobilien, dass diese längere Zeit in Planung und anfällig für Verzögerungen sind. Verzögerungen bei der Realisierung von Immobilienprojekten können sich insbesondere daraus ergeben, dass Baubewilligungen aufgrund von Einsprachen und anderen Rechtsmitteln lange Zeit nicht rechtskräftig werden. Auch können unvorhergesehene Schwierigkeiten mit dem zu bebauenden Grundstück oder der Bausubstanz wie auch Probleme aufseiten der Generalunternehmer oder deren Subunternehmer auftreten, auf welche die Fondsleitung keinen Einfluss hat. Während der Realisierung des Projekts fallen keine Erträge an. Bei der Realisierung von Bauprojekten kommt es häufig zu Überschreitungen der budgetierten Kosten, etwa aufgrund behördlicher Auflagen, Unfällen, ungenügender Versicherungsdeckung, wegen unvorhergesehener Schwierigkeiten beim Bau oder aufgrund von Fehlern in der Plan- oder Ausführungsphase aufseiten der General- und Subunternehmer. Baumängel und Konstruktionsfehler können unerwartete und möglicherweise überdurchschnittliche Sanierungs- oder Unterhaltskosten verursachen, welche sich ungünstig auf die Ertragssituation auswirken. Da Bauprojekte naturgemäss über Jahre hinweg in Planung sind, kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts während dessen Realisierung verändern, etwa weil die betreffende Region an wirtschaftlicher Attraktivität einbüsst. Ertragsausfälle können auch dadurch entstehen, dass sich eine Liegenschaft nicht wie geplant vermieten oder verkaufen lässt. Je nach Grösse eines Projekts kann weiter ein beträchtliches Klumpenrisiko bestehen.

### **Gesetzes- und Praxisänderungen**

Gesetze und andere Vorschriften wie auch die Praxis von Behörden können sich ändern. Veränderungen im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über den Erwerb von

Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) können einen Einfluss auf Immobilienpreise sowie die Kosten und Erträge haben. Entsprechende Veränderungen können sich damit auch in der Bewertung des Fondsvermögens niederschlagen und sind nicht immer vorhersehbar. Gerichtsverfahren und sonstige Rechtsstreitigkeiten Der Fonds oder die Fondsleitung können u.a. im Zusammenhang mit Immobilienprojekten in gerichtliche und behördliche Verfahren und andere Rechtsstreitigkeiten verwickelt werden. Solche Streitigkeiten können sich namentlich im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, deren Vermietung oder der Beseitigung von Altlasten ergeben. Solchen Verfahren wohnen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken inne.

#### **Mieterbonität**

Der Immobilienfonds ist von der Bonität der Liegenschaftsmieter abhängig. Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Mietern können aufseiten des Fonds zu Ertragsausfällen führen.

#### **Umweltrisiken**

Trotz sorgfältiger Prüfung umweltrelevanter Risiken beim Erwerb einer Liegenschaft können Altlasten unerkannt bleiben. Wenn solche Altlasten später zutage treten, kann dies zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

#### **Wettbewerb**

Die Bewirtschaftung insbesondere von Geschäftsimmobilien kann sich verändern (Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements) und den Wettbewerb verstärken. Dies kann (negative) Auswirkungen auf die Preise haben und zu einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

#### **Ereignisse höherer Gewalt**

Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürme, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten sowie Streiks. Die Ertragslage von Immobilien kann sich auch aufgrund von Pandemien (wie z.B. COVID-19) negativ verändern. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht im vollen Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen.

#### **Liquiditätsrisiken**

Der schweizerische Immobilienmarkt ist beschränkt liquide, was sich dadurch zeigt, dass insbesondere bei grösseren Objekten ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf nur mit entsprechenden Konzessionen beim Kaufpreis möglich ist. Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in direkte Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position in den Büchern der Gesellschaft darstellen. Dies wiederum kann einen Einfluss auf die Anlagerendite haben. Auf Bargeldguthaben bei Banken sind gegebenenfalls Negativzinsen zu bezahlen.

#### **Kursrisiken**

Der Wert der Fondsanteile kann sich durch die vorstehend genannten Risiken verändern, ist Schwankungen unterworfen und richtet sich nach dem jeweiligen Marktwert der Fondsanlagen. Der Wert der Fondsanteile kann über einen längeren Zeitraum fallen und es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten

Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann. Eine Steigerung des Anteilsurses ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft und der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert abweichen (Agio/Disagio).

### **Preisbildung**

Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für Fondsanteile bzw. etwaige Bezugsrechte des Fonds vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit der Anteile negativ beeinflussen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen (§ 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages) verpflichtet.

### **Risiken im Zusammenhang mit IT**

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist von einer funktionierenden IT-Umgebung abhängig. Insbesondere die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und -unterbrechungen können nicht immer garantiert werden. Eine Verwirklichung solcher Risiken kann Auswirkungen auf die Finanzlage der Gesellschaft haben.

### **Dritt- und Zentralverwahrer**

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Ferner birgt die Dritt- und Zentralverwahrung das Risiko, dass die Depotbank diese Dritt- und Zentralverwahrer nur beschränkt überwachen kann.

### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds wesentlich beeinflussen. Zusätzlich können Ereignisse und Bedingungen mit Bezug zu ESG-Themen bei ihrem Eintreten einen wesentlichen Einfluss auf den Wert des Immobilienfonds haben. Verbunden sind diese Risiken hauptsächlich mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen und mit gesellschaftlichen Reaktionen auf solche Ereignisse. Die im Rahmen der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgten energetischen oder anderen Massnahmen schlagen sich nicht zwangsläufig in höheren Bewertungen oder höheren Mieterträgen nieder. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem Immobilienfonds, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln. Daneben können neue gesetzliche Vorgaben und Vorschriften und der technologische Wandel Nachhaltigkeitsrisiken schaffen. Die Auswirkungen des Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Nachhaltigkeitsrisiko sowie betroffener Regionen und Sektoren. Diese Risiken werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert. Zudem ermöglicht die Definition von Nachhaltigkeitskriterien und die Umsetzung von entsprechenden Massnahmen die Reduktion der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken.



Die Abhängigkeit von Daten Dritter kann zu operationellen Risiken führen. Es gibt derzeit kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk oder eine allgemeingültige Liste von Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen zu gewährleisten. Das Fehlen etablierter Standards und einheitlicher Definitionen im Bereich der Nachhaltigkeit kann zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann. Auch kann das dazu führen, dass die Fondsleitung die Anlagepolitik und die Vorgaben in Bezug auf die Nachhaltigkeit jeweils überarbeiten und anpassen muss.

Die Erreichung des von der Fondsleitung verfolgten Ziels der Klimaneutralität (Netto-Null CO<sub>2</sub>) des Portfolios bis 2050 hängt von diversen auch externen Faktoren wie der Dauer von Baubewilligungsverfahren, der Verfügbarkeit von nachhaltiger Energie, regulatorische Vorgaben, Materialverfügbarkeiten, Lieferzeiten, technische Störungen etc. ab, was zu Verzögerungen in der Zielerreichung führen kann.

Es besteht das Risiko, dass die von der Fondsleitung definierten Absenkpfade nicht eingehalten werden können oder die Einhaltung der von der Fondsleitung definierten Absenkpfade zu erhöhten Kosten für den Immobilienfonds führt.

#### **6.6. Liquiditätsrisikomanagement**

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds periodisch unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests. Insbesondere wird die Rücknahme von Anteilen zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen analysiert. Reichen die bestehenden liquiden Mittel für die Bedienung der Rücknahmen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres nicht aus, so besteht die Möglichkeit kurzfristiger Kreditaufnahmen, oder der Veräusserung mit entsprechenden Konzessionen beim Transaktionspreis, wodurch die Anlagerendite und die Diversifikation des Fonds negativ beeinflusst werden können. Im Interesse der Gesamtheit der Anleger kann die Fondsleitung die Rücknahme vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben

#### **6.7. Publikationen des Immobilienfonds**

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) abgerufen werden.

Der Fondsvertrag mit Anhang und der Jahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreiber kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.com](http://www.swissfunddata.com). Die Preise werden auf freiwilliger Basis mindestens vierteljährlich publiziert. Zudem werden vierteljährlich auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.com](http://www.swissfunddata.com) und auf der Webseite [www.pure.swiss](http://www.pure.swiss) indikative



Inventarwerte publiziert. Kursrelevante Veränderungen werden den Anlegern in den Publikationsorganen mitgeteilt.

#### **6.8. Versicherung der Immobilien**

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

#### **6.9. Verkaufsrestriktionen**

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung:

- a) Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor:
  - Schweiz
- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

#### **6.10. Ausführliche Bestimmungen**

Alle weiteren Angaben zum Fonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Fonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.